서울특별시 노원구 공고 제2026 - 932호

상계한신1차아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고

1. 노원구 상계동 135번지 '상계한신1차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축사업과(서면) 또는 서울도시공간포털(온라인)에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 5월 28일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.05.28. ~ 2026.06.29.

나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 상계5동 주민센터

다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과) 또는 온라인(서울도시공간포털[https://urban.seoul.go.kr]) 제출

라. 공람내용

- '상계한신1차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'

  * 별첨 '요약본' 참고

마. 기타 공지사항

- 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별 첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	상계한신1차아파트 재건축사업	상계동 135번지	-	증) 16,145.0	16,145.0	-

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계		16,145.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	443.0	2.7	-
	도로	443.0	2.7	-
획지	소계	15,702.0	97.3	-
	획 지	15,702.0	97.3	공동주택 및 부대복지시설

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		16,145.0	-	16,145.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	16,145.0	-	16,145.0	100.0	-

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	A	10~18	국지도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반도로	서고 제2025-218호 (2025.04.17.)	-
변경	중로	2	A	12~18	국지도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반도로	-	폭원 변경
기정	소로	1	31	9.5~10	국지도로	237	상계동 463	상계동 134-11	일반도로	시보 제466호 (1974.05.17.)	-
변경	소로	1	31	10~12	국지도로	237	상계동 463	상계동 134-11	일반도로	-	폭원 변경
기정	소로	2	12	8.5	국지도로	222	상계동 459-5	상계동 451	일반도로	서고 제60호 (1974.05.11.)	-
변경	소로	2	12	8.5~11	국지도로	220	상계동 459-5	상계동 451	일반도로	-	폭원 및 연장 변경

▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 2-A	중로 2-A	◦ 폭원 변경 - 폭원 : 10~18m → 12~18m(증 2m)	◦ 쾌적한 가로조성을 위하여 정비구역 내 도로확폭
소로 1-31	소로 1-31	◦ 폭원 변경 - 폭원 : 9.5~10m → 10~12m(증 2~2.5m)	◦ 쾌적한 가로조성을 위하여 정비구역 내 도로확폭
소로 2-12	소로 2-12	◦ 폭원 변경 - 폭원 : 8.5m → 8.5~11m(증 2.5m) ◦ 연장 변경 - 연장 : 222m → 220m (감 2m)	◦ 쾌적한 가로조성을 위하여 정비구역 내 도로확폭

나) 공간시설

▣ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	공공공지	상계동 458-3 외 2필지	1,298	감) 32.0	1,266	노원구고시 제2014-11호 (2014.03.27.)	단위숫자 표시 기준에 따라 기정면적 정정 1,298.2㎡ → 1,298.0㎡

▣ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공공지	◦ 공공공지 면적 감소 - 1,298㎡→1,266㎡ (감 32㎡)	◦ 도로 선형변경에 따른 공공공지 면적 감소

4) 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
공동 이용 시설	계	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (563세대×2.5㎡)×1.25	1,759.37	2,600.00	
	경로당	500~1000세대 미만	330.00	335.00	
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00	335.00	개방
	작은도서관	500~1000세대 미만	158.00	160.00	개방
	주민운동시설	-	-	600.00	개방(일부)
	돌봄시설	전용면적 최소 66㎡ 이상	66.00	70.00	
	어린이놀이터	200㎡+(563세대×1)	763.00	800.00	개방(일부)
	주민공동시설	-	-	300.00	
부대 시설	관리사무소, 근로자 휴게시설	10㎡+[(세대수-50세대)×0.05㎡]	35.65	135.00	

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상계한신1차 아파트 재건축 정비구역	16,145.0	획지1	15,702.0	노원구 상계동135번지	6	-	-	6	-	-

나) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
/최고
층수</th><th rowspan="2">비
고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>예정
법정상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>상계한신1차
아파트
재건축
정비구역</td><td>16,145.0</td><td>획지</td><td>15,702.0</td><td>노원구
상계동
135번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50.00
이하</td><td>260.00
이하</td><td>300.00
이하</td><td>110m 이하
(35층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">
○ 주택공급계획 : 563세대(기부채납임대주택 1세대, 국민주택규모주택 38세대 포함)
- 전용면적 60㎡이하 : 469세대
- 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 94세대
○ 기부채납 임대주택 건설계획 : 1세대
<table>
<tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>59.92</td><td>84.25</td><td>1</td><td>84.25</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>1</td><td>84.25</td></tr>
</table>
○ 국민주택규모주택 건설계획 : 38세대
<table>
<tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>59.92</td><td>84.25</td><td>38</td><td>3,201.50</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>38</td><td>3,201.50</td></tr>
</table>
○ 주택 규모별 건설계획 : 563세대
<table>
<tr><th rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>분양</th><th>기부채납
임대주택</th><th>국민주택
규모주택</th></tr>
<tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>49</td><td>159</td><td>-</td><td>-</td><td>28.2</td><td rowspan="3">83.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59A</td><td>203</td><td>1</td><td>38</td><td>43.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59B</td><td>68</td><td>-</td><td>-</td><td>12.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과~85㎡이하</td><td>74A</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td rowspan="2">16.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>74B</td><td>94</td><td>-</td><td>-</td><td>16.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>524</td><td>1</td><td>38</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음
</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="11">
○ 허용용적률 240.00%
- 최대 30%(허용용적률 15% X 사업성보정계수 2.0)
- 보정계수 : 서울시 평균 공시지가('25기준)/ 대상구역 평균 공시지가('25기준)
= 8,043,979원 / 3,654,000원 = 2.20(2.0적용)
- 열린단지, 층간소음, 방재안전 인센티브 적용
○ 정비계획용적률 260.26%(260.00% 적용)
- 기부채납(도로, 임대주택)
- ZEB5등급(5.5% X 사업성보정계수 2.0)
○ 국민주택규모주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률 299.89%
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="11">
○ 건축한계선
- 대지경계선으로부터 4~6m
</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="11">
○ 대지내공지
- 보도부속형 전면공지 : 한글비석로46가길 4m
한글비석로46나길 4m
한글비석로46길 4m~6m
</td></tr>
</table>

6) 용적률 산정내용

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국공유지</td><td colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td></td><td>16,145.0㎡</td><td>15,702.0㎡</td><td>443.0㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>60.59㎡</td><td>28.09㎡</td><td>32.50㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">○ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설내 국·공유지 면적
- 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적
= 443.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ + 60.59㎡ = 503.59㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설
정비기반시설
+
공공시설 등</td><td>부지(토지)
면적</td><td colspan="7">○ 도로 : 443.0㎡
○ 기부채납 임대주택 : 토지지분 28.09㎡
토지지분 = 대지면적(㎡) / 용적률산정용연면적(㎡) × 임대주택 공급면적(㎡)
= 15,702.0 / 47,098.10 × 84.25 = 28.09㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
환산부지
면적</td><td colspan="7">○ 기부채납 임대주택 환산부지면적
= 기본형건축비(분양가상한제)(원/㎡) × 임대주택 공급면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= (지상) 2,244,000원 × 84.25㎡ / 7,308,000원 × 10/11(부가세제외) = 23.52㎡
= (지하) 1,144,000원 × 63.12㎡ / 7,308,000원 × 10/11(부가세제외) = 8.98㎡
= 23.52㎡ + 8.98㎡
= 32.50㎡
<table>
<tr><td rowspan="2">표준
건축비</td><td>지하</td><td>1,144,000원/㎡</td><td rowspan="2">▹기본형건축비(분양가상한제)</td></tr>
<tr><td>지상</td><td>2,244,000원/㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>계약</td><td>147.37㎡</td><td rowspan="2">▹기부채납 임대주택 59A 1세대
- 계약면적 : 147.37 = 147.37(59형)×1
- 공급면적 : 84.25 = 84.25(59형)×1</td></tr>
<tr><td>공급</td><td>84.25㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">부지가액</td><td>7,308,000원/㎡</td><td>▹구역내 토지 평균공시지가(3,654,000원/㎡, 2025년 기준) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">○ 210%
- 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획의 의거 3종일반주거지역 기준용적률 적용</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">○ 240%
- 허용용적률 인센티브 30%(인센티브 15%×사업성보정계수 2.0)
(사업성보정계수 2.0 = 서울시평균공시지가('25년 기준) / 대상지평균공시지가('25년 기준)
= 8,043,979원 / 3,654,000원
<table>
<tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>◦ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)</td></tr>
<tr><td>층간소음</td><td>5%</td><td>◦ 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 적용(1등급: 5%, 2등급: 3%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>◦ 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="5">○ 260.00% (260.26%)
- 상한용적률
= 허용용적률 + {허용(사업성보정계수 미적용)x 1.3 x α(토지) × 가중치 + 허용(사업성보정계수 미적용) x 0.7~1.0 x α(현금·건축물)}
=240%+(225%x1.3x1x0.030056+225%x1x0.002074)
= 249.26%
- 친환경인센티브 적용(에너지효율등급 및 ZEB인증)
= ZEB5등급 적용 5.5%(11%)
= 11%</td><td colspan="3">※ 가중치 = 1
※ α토지 = 공공시설부지 등 제공면적 / 공공시설부지등 제공 후 대지면적
α(토지) = (443.0㎡+28.09㎡) / (15,702.0㎡-28.09㎡)
= 0.030056
※ α건축물 = 공공시설 등 제공면적/공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적
α(건축물) = 32.50㎡ / (15,702.0㎡-28.09㎡)
= 0.002074</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="8">○ 300% 이하 (건축계획 299.89%)
※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정</td></tr>
</table>

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	○ 대상지는 주요산 중점경관관리구역(주요산 주변 : 수락산)에 해당하므로 주변지역과의 경관적 부조화를 방지하기 위해 스카이라인, 건축물 높이 및 배치 등을 종합적으로 고려하여 계획	–
환경보전	○ 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 – 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 – 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 ○ 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 – 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 – 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 ○ 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 – 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	–
재난방지	○ 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 ○ 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 ○ 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) ○ 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	–

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">정비구역
주변현황</th><th colspan="4">교육환경 보호에 관한 계획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">적용범위</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">반경
300m이내
대상지 남측
학교 1개소
(계상초)</td><td rowspan="4">용도제한을
통한
교육환경
보호</td><td colspan="2">정비구역 전체</td><td>○ 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지</td><td>국토의 계획
및 이용에
관한 법률
제52조</td></tr>
<tr><td rowspan="3">학교환경
위생정화
구역</td><td>절대
정화
구역</td><td>○ 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역</td><td rowspan="3">교육환경보호에
관한 법률
제8조,
시행령 제21조</td></tr>
<tr><td>○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</td></tr>
<tr><td>상대
정화
구역</td><td>○ 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역
○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지
○ 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생 정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능</td></tr>
<tr><td rowspan="2">통학권
보행안전
대책</td><td colspan="2" rowspan="2">어린이
보호구역 지정
및 운영</td><td>○ 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정</td><td rowspan="2">도로교통법
제12조 및
어린이
보호구역의
지정 및
관리에
관한 규칙</td></tr>
<tr><td>○ 신호가안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등</td></tr>
</table>

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	노원구 상계동 135번지 재건축구역	15,702.0㎡	획지1	상계동 135번지	15,702.0㎡	공동주택 및 부대복리시설

– 이 하 여 백 –